

## **RVI GmbH**

### **Saarbrücken**

## **Jahresabschluss per 31.12.2011**

### **Lagebericht zum Jahresabschluss per 31.12.2011**

#### **I. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen und Geschäftsentwicklung**

##### **1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen**

Wie bereits im Vorjahr hat sich die deutsche Wirtschaft auch in 2011 weiter von der schweren globalen Rezession der Jahre 2008 und 2009 erholt. Mit + 3,0 % (2010: + 3,7 %) war erneut ein kräftiger Anstieg des preisbereinigten Bruttoinlandsproduktes zu verzeichnen. Bereits im 2. Quartal 2011 erreichte das gesamtwirtschaftliche Produktionsniveau wieder den vor Ausbruch der Rezession erlangten Stand. Dabei war das Wirtschaftswachstum durch die hohe inländische Nachfrage nach Konsum- und Investitionsgütern getrieben, während der Wachstumsbeitrag des Außenhandels sich im Vorjahresvergleich vermindert hat.

Der allgemeine Preisdruck hat 2011 merklich zugenommen. Im Jahresdurchschnitt 2011 sind die Verbraucherpreise gegenüber dem Vorjahr um 2,3 % gestiegen. Der Anstieg fiel damit etwa doppelt so stark aus wie im Vorjahr (1,1 %). Maßgeblich für die Teuerung waren vor allem die Energiepreise, die um 10,0 % zunahm.

Der Arbeitsmarkt hat von der erneut starken konjunkturellen Erholung deutlich profitiert: Im Jahresdurchschnitt 2011 waren bundesweit 2.981.000 Menschen arbeitslos, 263.000 oder 8,1 % weniger als im Vorjahr. Die Arbeitslosenquote belief sich im Jahresdurchschnitt 2011 auf 7,1 % (Vorjahr 7,7 %). Die Wirtschaftsleistung wurde von durchschnittlich 41,04 Mio. Erwerbstätigen erbracht, das sind 1,3 % bzw. 535.000 Personen mehr als im Vorjahr. Damit erreichte die Zahl der Erwerbstätigen einen neuen Höchststand.

Für das Jahr 2012 rechnen führende deutsche Wirtschaftsforschungsinstitute und auch die Bundesregierung mit einem geringeren wirtschaftlichen Wachstum und bewegen sich bei ihren Prognosen in einem Korridor zwischen 0,3 % und 1,2 %. Damit deutet sich ein Ende des Aufschwungs an, allgemein wird jedoch im Gegensatz zu 2008 ein glimpflicher Ausgang erwartet.

Der Wohnungsbau ist 2011 deutlich angesprungen. Nachdem sich bereits 2010 die Zahl der genehmigten Wohneinheiten gegenüber dem Vorjahr um 8 % auf 192.000 erhöht hatte, waren in 2011 228.400 genehmigte Wohnungen zu verzeichnen. Das war ein Sprung um rund 20 %. Fachkreise rechnen für das Jahr 2012 mit einem weiteren Wachstum um knapp 5 % auf 235.000 Genehmigungen. Allerdings dürfte auch dieser Wert insbesondere in Wachstumsregionen noch nicht ausreichen, da nach einer Untersuchung des Eduard Pestel Instituts vom März 2009 bis zum Jahr 2025 bundesweit rund 400.000 Wohnungen jährlich neu erstellt werden müssten, um den demographisch bedingten und qualitativen Bedarf zu decken.

Die Immobilienwirtschaft stellt nach wie vor einen der größten Wirtschaftszweige in Deutschland dar. Die Bruttowertschöpfung in diesem Bereich summiert sich inzwischen auf rund 425 Milliarden Euro und hat mit 19,1 % an der gesamten Bruttowertschöpfung eine größere Bedeutung als der Fahrzeug- oder der Maschinenbau.

Die durchschnittlichen Nettokaltmieten sind im Jahr 2011 in deutschen Städten und Gemeinden um etwa 1,0 % (Vorjahr + 1,2 %) gestiegen. Allerdings differiert dieser Wert je nach Lage und Region deutlich, so dass derartigen Durchschnittsangaben nur wenig Bedeutung beigemessen werden kann. Nach wie vor steigen die Mieten in den deutschen Großstädten stärker als in kleineren Märkten, und in Wachstumsregionen ist das Wohnen häufig doppelt so teuer wie in wirtschaftlich schwächeren Gebieten, beispielsweise in Ostdeutschland.

Der starke Anstieg der Betriebskosten, insbesondere der Energiekosten, und die aufgrund der Haushaltssituation der Kommunen ständig steigenden Gebühren und Abgaben haben das Wohnen in den letzten Jahren überdurchschnittlich verteuert. Schon jetzt machen die Betriebskosten als sogenannte zweite Miete in der Regel ein Drittel der Gesamtmiete aus. Da die Einkommen mit dieser Entwicklung nicht Schritt gehalten haben, verbrauchen die Wohnkosten einen immer größeren Anteil des Haushaltsbudgets. Bereits 2007 mussten die westdeutschen Haushalte nach Untersuchungen des DIW im Schnitt 32,5 % ihres verfügbaren Einkommens für das Wohnen ausgeben, die ostdeutschen sogar 32,8 %. Diese Werte lagen im Jahr 2000 noch unter 30 %, Anfang der 90er Jahre lag die Wohnkostenbelastung der westdeutschen Bevölkerung lediglich bei einem Viertel des Einkommens. Die anhaltende Steigerung der Kosten für das Wohnen trifft insbesondere Haushalte mit niedrigem Einkommen, bei denen sie teilweise bereits die Hälfte des Lebenshaltungsbudgets ausmachen.

An den Finanzmärkten leitete die Europäische Zentralbank (EZB) im 1. Halbjahr 2011 im Währungsraum eine Zinswende ein. Der Leitzins wurde in zwei Schritten von 1,0 % auf 1,5 % erhöht. Damit sollte dem Preisaufrtrieb entgegengewirkt und dem positiv bewerteten konjunkturellen Umfeld Rechnung getragen werden. Die sich immer mehr verstärkende Krise der südeuropäischen Länder veranlasste allerdings den neuen EZB-Präsidenten, den früheren italienischen Notenbankchef Mario Draghi, nach seinem Amtsantritt am 01.11.2011 zum Krisenmodus zurückzukehren und den Leitzins noch in 2011 ebenfalls in zwei Schritten wieder auf 1,0 % zu senken. Zusätzlich weitete die EZB zum Jahresende ihre liquiditätsfördernden Maßnahmen aus. Dabei dürfte sowohl den Notenbankern als auch unseren europäischen Spitzenpolitikern klar sein, dass sie mit ihren Maßnahmen lediglich Zeit kaufen, die Krisen in den betreffenden Ländern jedoch keineswegs lösen können. Dazu bedarf es in den nächsten Jahren erheblicher Anstrengungen dieser Länder, ihr Wirtschaftswachstum zu fördern und durch geeignete Maßnahmen wieder Haushaltsdisziplin herzustellen. Bei Betrachtung der Gesamtsituation darf nicht übersehen werden, dass die Bereitstellung von Liquidität in dieser Größenordnung durch die EZB erhebliche Risiken birgt. Die Zukunft Europas und insbesondere der gemeinsamen Währung Euro ist ungeachtet aller politischen Beteuerungen unsicherer denn je.

## 2. Geschäftstätigkeit

### a) Allgemeine Angaben

1. Gründung: 30. Mai 1973
2. Handelsregister Saarbrücken B 5561
3. Gesellschafter (Stand 31.12.2011)

Vereinigte Volksbank eG, Sulzbach	€	1.137.500,00
levoBank eG, Lebach	€	853.250,00
Volksbank Saarlouis eG, Saarlouis	€	450.000,00
Volksbank Saar-Pfalz eG, Homburg	€	568.750,00
Hermann Brach, Kleinblittersdorf	€	568.750,00
Martin Schmidt, Sulzbach	€	568.750,00
Klaus Wender, Saarbrücken	€	853.000,00
Stammkapital	€	5.000.000,00

4. Geschäftsführer
  - Hermann Brach, Kleinblittersdorf
  - Martin Schmidt, Sulzbach
5. Letzte Gesellschafterversammlung
  - 17. Juni 2011

### b) Vertriebs- und Bautätigkeit

Unsere Tätigkeit im Berichtsjahr war wiederum wesentlich durch die Wahrnehmung von Aufgaben im Zusammenhang mit der Planung und Errichtung von Wohnimmobilien zum Zwecke der Veräußerung an Kapitalanleger, hauptsächlich zur Stabilisierung der Altersversorgung dieser Investoren, geprägt. Dabei obliegt uns die Initiierung, der Vertrieb und die gesamte Abwicklung dieser Projekte. Die Vertriebsleistungen werden durch unsere Organgesellschaft RVI Kapitalanlage-Vertriebsgesellschaft mbH erbracht, die sich hierfür freier Mitarbeiter bedient.

Der Vertriebsumsatz hat sich gegenüber dem schon außerordentlich vertriebsstarken Vorjahr (+ 68 % auf 47,1 Mio.) erneut um 60 % auf 75,5 Mio. gesteigert. Er verteilte sich auf die Objekte in Stuttgart (€ 0,5 Mio.), Frankfurt/Main -Saar-Karree- (€ 0,5 Mio.), Darmstadt (€ 6,7 Mio.) und Frankfurt/Main -Europa-Viertel- (67,8 Mio.).

Im Berichtsjahr konnten die Bauteile B und C der Wohnanlage „Epsilon“ in Darmstadt (240 Wohnungen mit einem Gesamtkostenvolumen von € 46,8 Mio.) bezugsfertig übergeben werden (im Vorjahr: 151 Wohnungen mit einem Gesamtkostenvolumen von € 29,7 Mio.). Alle fertiggestellten Wohnungen konnten kurzfristig zu über den Garantiemieten liegenden Mieten vermietet werden.

Mit dem Objekt „Parigot“ im Europa-Viertel in Frankfurt/Main mit 289 Wohnungen, 10 Gewerbeeinheiten und 290 Tiefgaragenplätzen können wir erst 2012 beginnen, da am Bilanzstichtag die Baugenehmigung noch nicht vorlag.

Insgesamt hat die Gesellschaft seit ihrer Gründung 146 Objekte mit rund 6.201 Einheiten und einem Gesamtkostenvolumen von rund 950 Millionen Euro betreut.

### c) Vermittlungstätigkeit

Als Immobilienmakler haben wir uns im Berichtsjahr wie bereits in den Vorjahren nicht betätigt.

Die Einnahmen aus der Versicherungsagentur beliefen sich auf T€ 124 (Vorjahresergebnis T€ 131).

Aus sonstigen Vermittlungsgeschäften wurden Einnahmen von T€ 6 (Vorjahr T€ 13) erzielt.

#### d) Immobilienvermietung und -verwaltung

Dieses Geschäft wird im wesentlichen von unserer Organgesellschaft RVI Vermietung und Verwaltung GmbH abgewickelt.

Selbst waren wir im Berichtsjahr nur bei noch nicht verkauften Restbeständen von im Vertrieb befindlichen Immobilien (Frankfurt und Stuttgart), dem unbebauten Grundstück Hafestraße/St. Johanner Straße in Saarbrücken und der Vermietung einer Etage in unserem Bürogebäude in Saarbrücken im Bereich der Vermietung tätig.

#### e) Technische Leistungen

Unsere technische Abteilung war im Berichtsjahr durch Planungs- und Bauleitungsaufgaben bei der Wohnanlage „Epsilon“ in Darmstadt sowie dem Objekt im Europa-Viertel in Frankfurt/Main ausgelastet. Vorbereitende Planungsleistungen fielen für noch nicht erworbene Grundstücke in Stuttgart und Darmstadt an.

Außerdem unterstützt unsere technische Abteilung die RVI Vermietung und Verwaltung GmbH bei der technischen Objektbetreuung.

Wie bereits in den Vorjahren haben unsere Architekten zum Betriebsergebnis dadurch beigetragen, dass Aufwendungen für Planung und Bauüberwachung eingespart worden sind.

## II. Ertragslage

Die Analyse des im Berichtsjahr erzielten Ergebnisses nach Tätigkeitsbereichen zeigt folgendes Bild:

	2011	2010	Veränderungen
	T€	T€	T€
1. Betreuung von Bauobjekten und Bauträgertätigkeit	3.093	3.2885	./. 19
2. Vermietung und Verwaltung	51	143	./. 92
3. Rohertrag	3.144	3.431	./. 287
4. Verwaltungskosten	./. 3.169	./. 2.662	+ 507
5. Ergebnis aus Betreuung, Vermietung und Verwaltung	./. 25	769	./. 794
6. Finanzergebnis	929	./. 195	+ 1.124
7. Betriebsergebnis	904	574	+ 330
8. Neutrales Ergebnis	1.530	2.002	./. 472
9. Ergebnis vor Steuern	2.434	2.576	./. 142
10. Steuern	./. 899	./. 1.038	./. 139
11. Jahresüberschuss	1.535	1.538	./. 3

Das Ergebnis aus dem Bauträgergeschäft ist im Geschäftsjahr 2011 auf T€ 3.093 (Vorjahr T€ 3.288) zurückgegangen. Im Berichtsjahr konnten zwar mit 240 Wohnungen und 274 Tiefgaragenplätzen wesentlich mehr Einheiten fertiggestellt werden als im Vorjahr, das Ergebnis wurde jedoch durch überdurchschnittliche Vertriebskosten für das geplante Objekt „Parigot“ in Frankfurt/Main außerordentlich stark belastet.

Das Finanzergebnis hat sich von ./ T€ 195 auf T€ 929 zwar erheblich verbessert, in diesem Ergebnis ist jedoch erstmals der Gewinn 2011 der RVI Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG von T€ 1.301 enthalten.

Das neutrale Ergebnis reduzierte sich um T€ 472 auf T€ 1.530. Dabei stehen Erträgen von T€ 2.189 Aufwendungen von T€ 659 gegenüber. Die Erträge entstanden im wesentlichen durch eine steuerliche Betriebsprüfung (T€ 1.228), die Auflösung von Rückstellungen (T€ 57) und nicht angefallene Baukosten (T€ 500). Bei den Aufwendungen wirkten sich insbesondere Forderungsabschreibungen (T€ 317), Rückstellungen für Mietgarantien und Eventualverbindlichkeiten (T€ 85) und Abschreibungen auf Finanzanlagen (T€ 199) aus.

Nach einem Steueraufwand von T€ 899 (im Vorjahr T€ 1.038) wird ein Jahresüberschuss von T€ 1.535 (Vorjahr T€ 1.538) ausgewiesen. Das Ergebnis nach Steuern beläuft sich somit auf 30,7 % des Stammkapitals und 9,0 % des ausgewiesenen Eigenkapitals. Beim Vorsteuerergebnis belaufen sich diese Werte auf 48,7 % bzw. 14,3 %.

### III. Finanzlage / Unternehmensliquidität

Die Unternehmensliquidität hat sich im Berichtsjahr weiter verbessert, so dass die Finanzierung sowohl unserer laufenden Geschäftstätigkeit als auch der Baumaßnahme in Frankfurt/Main unproblematisch sein wird. Der Kaufpreis und die Bauvorbereitungskosten für das Baugrundstück im Europa-Viertel in Frankfurt am Main von rd. €10 Mio. wurden aus Eigenmitteln bezahlt.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, so dass sich Währungsrisiken nicht ergeben. Die Fälligkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus dem Verbindlichkeitspiegel des Anhangs. Swaps, Caps oder ähnliche Finanzinstrumente wurden nicht in Anspruch genommen.

Wie nachstehender Kapitalflussrechnung entnommen werden kann, hat sich der Jahres-Cash-flow im abgelaufenen Geschäftsjahr mit T€ 424 gegenüber dem des Vorjahres von T€ 867 um T€ 443 ermäßigt.

#### Kapitalflussrechnung

	2011	2010	Veränderungen
	T€	T€	T€
Jahres-Cash-flow	+ 424	+ 867	./ 443
Cash-flow aus laufender Geschäftstätigkeit	+ 40.244	+ 3.893	+ 36.351
Cash-flow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgungen	+ 27.227	+ 3.720	+ 23.507
Cash-flow aus Investitionstätigkeit	./ 151	./ 793	+ 642
Cash-flow aus Finanzierungstätigkeit	+ 874	+ 18.455	./ 17.581
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	+ 27.950	+ 21.382	+ 6.568
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	75.976	48.026	+ 27.950

Der Cash-flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach Tilgungen hat sich um T€ 23.507 auf T€ 27.227 erhöht, was vor allem auf den Zugang bei den Anzahlungen und den Verbindlichkeiten zurückzuführen ist.

Der Cash-flow aus Investitionstätigkeit betrifft das Anlagevermögen.

Der Cash-flow aus Finanzierungstätigkeit ist insbesondere aufgrund der teilweisen Rückführung des Bauträgerkredites für das Objekt Darmstadt um T€ 17.581 auf T€ 874 zurückgegangen.

Insgesamt haben sich hauptsächlich durch Anzahlungen betreffend das Objekt in Frankfurt/Main sowie Verkäufe von Wohnungen in Darmstadt, Stuttgart und Frankfurt die liquiden Mittel gegenüber dem Vorjahr um T€ 27.950 auf T€ 75.976 erhöht bei gleichzeitigem Rückgang der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um T€ 31.072 auf T€ 19.329. Die Kundenanzahlungen haben sich von T€ 14.313 auf T€ 25.368 erhöht.

Die Finanzlage des Unternehmens kann als geordnet und stabil bezeichnet werden.

### IV. Vermögenslage

#### 1. Strukturbilanz

Die Vermögenslage zum 31.12.2011 ergibt sich aus nachstehender Strukturbilanz:

##### Aktiva

	2011		2010	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	4.615	3,7	4.557	4,5
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	12.375	10,0	19.730	19,4

	2011		2010	
	T€	%	T€	%
Forderungen, Rechnungsabgrenzung	30.814	24,8	29.165	28,7
Wertpapiere, Flüssige Mittel	76.460	61,5	48.267	47,4
	124.264	100	101.719	100

#### Passiva

	2011		I 2010	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital	16.970	13,7	15.835	15,6
Rückstellungen	6.888	5,5	8.102	8,0
Verbindlichkeiten Kreditinstitute	19.329	15,6	31.072	30,5
Sonstige Verbindlichkeiten, Rechnungsabgrenzung	81.077	65,2	46.710	45,9
	124.264	100	101.719	100

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 22.545 (= 22,2 %) erhöht.

#### 2. Unternehmensbeteiligungen

Bei unserer 100 %igen Tochtergesellschaft RVI Vermietung und Verwaltung GmbH hat sich im Berichtsjahr ein Gewinn von T€ 155 (Vorjahr T€ 254) ergeben, der an uns als Organträger aufgrund des mit dieser Tochtergesellschaft abgeschlossenen Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrages abgeführt wurde.

Bei unserer 100 %igen Tochtergesellschaft RVI Kapitalanlage-Vertriebsgesellschaft mbH hat sich im Berichtsjahr ein Gewinn von T€ 105 (Vorjahr T€ 79) ergeben, der aufgrund des bestehenden Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrages an uns abgeführt wurde.

Die RVI Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG weist für das Berichtsjahr einen Gewinn von T€ 1.301 (Vorjahr T€ 90) aus.

Zu den übrigen Unternehmensbeteiligungen sind keine Anmerkungen erforderlich, da sie für die wirtschaftliche Situation des Unternehmens von untergeordneter Bedeutung sind.

#### 3. Grundstücksvorräte

An unbebauten Grundstücken verfügen wir weiterhin über das Areal HubertMüller-Straße in Saarbrücken-Rastpfuhl sowie das Grundstück in Saarbrücken, Hafestraße. Der nach verschiedenen Grundstücksverkäufen im Vorjahr noch verbliebene Grundbesitz in Bischofs- wiesen wurde im Berichtsjahr veräußert, so dass dieser Vorgang abgeschlossen ist. Außerdem befand sich das am Bilanzstichtag noch unbebaute Areal im Europa-Viertel in Frankfurt/Main in unserem Besitz.

Bei den fertiggestellten, zur Weiterveräußerung bestimmten Objekten handelt es sich um Restbestände an Tiefgaragenplätzen aus den Baumaßnahmen in Weinheim, Frankfurt (Saar-Karree und Europark), Stuttgart und Darmstadt (Bauteil A).

## V. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung für unser Unternehmen haben sich bis zum Zeitpunkt der Lageberichterstattung nach Abschluss des Geschäftsjahres 2011 nicht ergeben.

## VI. Risikobericht

Unsere Geschäftsbereiche sind naturgemäß einer Vielzahl von Risiken ausgesetzt, die untrennbar mit unternehmerischem Handeln verbunden sind. Zur frühzeitigen Erkennung und Bewertung dieser Risiken und zum richtigen Umgang mit ihnen haben wir ein Risikoma- nagementsystem implementiert, das wirksame Steuerungs- und Kontrollinstrumente beinhaltet.

Dieses Risikomanagementsystem ist integraler Bestandteil des gesamten Planungs-, Steuerungs- und Berichterstattungsprozesses in allen rechtlichen Einheiten bzw. relevanten Abteilungen des Firmenverbundes. Es zielt auf die systematische Identifikation, Beurteilung, Kontrolle und Dokumentation von Risiken ab, wobei die Risiken identifiziert und hinsichtlich ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit und möglichen Schadenshöhe bewertet werden. Kommunikation und Berichterstattung über relevante Risiken werden von der Unternehmensleitung gesteuert. Im Rahmen des Risikomanagements wurden Maßnahmen zur Risikovermeidung, -reduzierung und -absicherung entwickelt, die bei Bedarf initiiert werden. Wesentliche Risiken werden im Rahmen eines Risikomonitoring überwacht.

Das gesamte Risikomanagementsystem ist darauf ausgerichtet, dass die Unternehmensleitung wesentliche Risiken frühzeitig erkennt und gegensteuernde Maßnahmen einleiten kann.

Mit den Risikopotentialen aus der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung setzt sich die Geschäftsführung kritisch auseinander. Diese könnten sich beispielsweise durch eine Beeinträchtigung der Rentabilität der von uns angebotenen Produkte durch steigende Einstandskosten ergeben. Im Berichtsjahr hat sich allerdings gezeigt, dass zur Zeit derartige Kostensteigerungen aufgrund des niedrigen Zinsniveaus und der Inflationsbefürchtungen der Anleger mittels höherer Preise weitergegeben werden könnten.

Die branchen- und unternehmensspezifischen Risiken werden sich auch künftig hauptsächlich auf etwaige Unterdeckungen im Zusammenhang mit übernommenen Mietgarantien bzw. langfristigen Anmietungsverträgen sowie Insolvenzen von Wohnungs- bzw. Teileigentümern, für deren Kreditengagements sich unsere Gesellschaft verbürgt hat, konzentrieren. Hierfür sind derzeit Rückstellungen in Höhe von T€ 300 bzw. T€ 3.072 gebildet.

Versicherbare Gefahrenpotentiale sind durch den Abschluss entsprechender Versicherungsverträge ausreichend abgesichert.

Ein Urteil des BGH aus dem September 2000 führte bei einigen Objekten, die sich wirtschaftlich nicht erwartungsgemäß entwickelt hatten, zu Klagen gegen die Gesellschaft, wobei für die hieraus resultierenden Risiken 2003 eine Rückstellung gebildet wurde, die sich aktuell noch auf T€ 500 beläuft.

Zum Bilanzstichtag waren noch einige dieser Fälle rechtsanhängig, während die übrigen Klagen rechtskräftig abgewiesen bzw. zurückgenommen wurden. Auch in den noch anhängigen Fällen rechnen wir aufgrund der bisher ergangenen Urteile nicht mit existenzgefährdenden Aufwendungen, Restrisiken sind allerdings bei den komplexen Sachverhalten nicht auszuschließen. Bis zum Abschluss der letzten Fälle wird deshalb die vorhandene Risikoabschirmung von T€ 500 beibehalten.

Nach unserer derzeitigen Einschätzung wurde allen zum Zeitpunkt der Bilanzstellung erkennbaren Risiken durch hierfür gebildete Rückstellungen, Wertberichtigungen und Rechnungsabgrenzungsposten ausreichend Rechnung getragen, so dass sie die künftige Entwicklung unseres Unternehmens absehbar nicht beeinträchtigen dürften.

## VII. Personal- und Sozialbericht

Ende 2011 belief sich unser Personalbestand auf 24 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, davon 19 Vollbeschäftigte, 4 Teilzeitbeschäftigte und eine Auszubildende. Zusammen mit unserer Organgesellschaft RVI Vermietung und Verwaltung GmbH wurden 63 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt, davon 49 Vollbeschäftigte, 10 Teilzeitbeschäftigte und 4 Auszubildende.

Das Durchschnittsalter der bei uns und unseren Organgesellschaften beschäftigten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter liegt bei 41 Jahren. Der gesamte Personalbestand verteilt sich auf 38 Mitarbeiterinnen und 25 Mitarbeiter.

39 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind im Versorgungswerk Saarländischer Genossenschaften und zwei Mitarbeiter im BVV Versicherungsverein des Bankgewerbes a.G. durch eine zusätzliche Altersversorgung abgesichert, wobei 2/3 der Beiträge von unserer Gesellschaft übernommen werden.

Zu einer weiteren Altersvorsorge unseres Personals durch Gehaltsumwandlungen gewähren wir einen freiwilligen Zuschuss von € 70,00 monatlich pro Person. Darüber hinaus gewähren wir in angemessenem Umfang zusätzliche soziale Leistungen ebenfalls auf freiwilliger Basis.

Auf unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, auf die wir uns verlassen können, sind wir stolz. Ihre Schaffenskraft, Einsatzbereitschaft und Lebensfreude ist nicht zuletzt auf ihre Begeisterung für unsere Firmengruppe zurückzuführen und hat zu einer attraktiven Unternehmenskultur geführt. Wie schon in der Vergangenheit wurden auch im Berichtsjahr aufgrund der enormen Umsatzsteigerung wieder überdurchschnittliche Leistungen erbracht. Wir alle sind uns unserer sozialen Verantwortung als Wirtschaftsunternehmen bewusst und fühlen uns über den Unternehmensbereich hinaus auch dem Allgemeinwohl verpflichtet.

Die Zusammenarbeit mit unserem Betriebsrat war stets von gegenseitigem Verständnis und Vertrauen geprägt. Wir danken den Mitgliedern des Betriebsrates für ihren uneigennütigen Einsatz und offene, konstruktive Begegnungen im Interesse unserer Belegschaft und damit unseres Unternehmens.

## VIII. Prognosebericht

Solange die Unsicherheit an den Finanzmärkten und damit verbunden die Befürchtungen der Bevölkerung im Zusammenhang mit der Geldwertstabilität anhalten, wird die Nachfrage am Wohnimmobilienmarkt hoch bleiben. Die Branche hat hierauf auch bereits reagiert, wie man an dem starken Anstieg der Baugenehmigungen für Wohnungen im vergangenen Jahr unschwer erkennt. Auch das Transaktionsvolumen mit Immobilien ist in allen Gebäudekategorien erneut gestiegen.

Insbesondere beim Geschosswohnungsneubau werden die im langjährigen Vergleich extrem niedrigen Fertigstellungsziffern im Prognosezeitraum deutlich übertroffen (Größenordnung 2011 und 2012 rund 70.000 bzw. 76.000 Wohneinheiten nach 52.000 bzw. 65.000 Wohneinheiten in 2009 und 2010). Dies führt zwangsläufig zu einem höheren Wettbewerbsdruck, den wir jedoch nicht zu fürchten brauchen, weil wir bereits seit Jahren Alleinstellungsmerkmale erarbeiten, indem wir uns sowohl auf Bauwerke konzentrieren, die strengen Wirtschaftlichkeits- und ökologischen Anforderungen gerecht werden, als auch bei der Standortwahl der fortschreitenden Urbanisierung Rechnung tragen. Überdies verfügen wir was Größe und Zuschnitt der Wohnungen angeht über langjährige Erfahrungen mit der Zielgruppe Mieter.

Auf der Beschaffungsseite ergeben sich allerdings durch den stärkeren Wettbewerb zunehmend nicht zu übersehende Schwierigkeiten. Dagegen ist der Absatz durch das nach wie vor niedrige Zinsniveau und die ausgeprägten Inflationsbefürchtungen der Anleger zur Zeit problemlos.

Da insbesondere in den von uns präferierten westdeutschen Ballungsgebieten die Neubautätigkeit in den nächsten 15 Jahren absehbar kaum ausreichen dürfte, die Nachfrage nach bedarfsgerechtem Wohnraum zu befriedigen, rechnet die Geschäftsleitung auch weiterhin mit zufriedenstellenden Ergebnissen, sofern es gelingt, genügend geeignete Grundstücke hierfür zu akquirieren.

Saarbrücken, den 24. Februar 2012

## I. BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2011

### AKTIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	€	€	€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>				
<b>I. Sachanlagen</b>				
1. Grundstück und grundstücksgleiche Rechte	844.450,00		830.000,00	
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	108.522,83		32.655,08	
3. Kraftfahrzeuge	86.810,82	1.039.783,65	103.527,94	966.183,02
<b>II. Finanzanlagen</b>				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	552.213,45		552.213,45	
2. Beteiligungen	175.000,51		170.000,51	
3. Sonstige Ausleihungen	2.847.234,91		2.867.154,55	
4. Andere Finanzanlagen	1.062,00	3.575.510,87	1.062,00	3.590.430,51
Anlagevermögen insgesamt		4.615.294,52		4.556.613,53
<b>B. Umlaufvermögen</b>				
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke</b>				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	11.566.046,70		9.509.031,71	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	--,--		8.617.492,49	
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	809.000,00	12.375.046,70	1.603.472,00	19.729.996,20
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	10.141.574,77		8.142.643,93	
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.298.930,64		1.324.417,13	
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	17.470.759,14		18.155.772,26	

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	€	€	€	€
4. Sonstige Vermögensgegenstände	1.871.470,89	30.782.735,44	1.499.648,76	29.122.482,08
<b>III. Wertpapiere</b>				
1. Sonstige Wertpapiere		483.750,00		241.400,00
<b>IV. Flüssige Mittel</b>				
1. Guthaben bei Kreditinstituten		75.975.621,66		48.025.550,70
Umlaufvermögen insgesamt		119.617.153,80		97.119.428,98
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		31.336,30		42.941,81
		124.263.784,62		101.718.984,32
<b>PASSIVA</b>				
	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	€	€	€	€
<b>A. Eigenkapital</b>				
I. Gezeichnetes Kapital	5.000.000,00		5.000.000,00	
<b>II. Rücklagen</b>				
1. Andere Gewinnrücklagen	10.400.000,00		9.200.000,00	
III. Gewinnvortrag	35.232,22		96.974,12	
IV. Jahresüberschuss	1.534.732,03	16.969.964,25	1.538.258,10	15.835.232,22
<b>B. Rückstellungen</b>				
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.717.336,71		1.642.140,94	
2. Steuerrückstellungen	435.642,07		1.030.088,09	
3. Sonstige Rückstellungen	4.734.292,99	6.887.271,77	5.430.263,61	8.102.492,64
<b>C. Verbindlichkeiten</b>				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.329.310,70		31.071.598,40	
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	102.052,51		102.052,51	
3. Erhaltene Anzahlungen	25.367.619,59		14.313.344,84	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	11.155,83		12.728,61	
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.660.303,54		2.783.243,76	
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	10.128.557,77		5.953.537,00	
7. Sonstige Verbindlichkeiten	28.215.024,60		15.321.912,57	
davon aus Steuern: € 373.491,27 im Vorjahr € 23.169,98				
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 0,00, im Vorjahr € 0,00				



	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	€	€	€	€
		90.814.024,54		69.558.417,69
D. Rechnungsabgrenzungsposten		9.592.524,06		8.222.841,77
		124.263.784,62		101.718.984,32

Saarbrücken, den 24. Februar 2012

## II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31 DEZEMBER 2011

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	€	€	€	€
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	69.331,58		214.980,14	
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	40.934.077,20		26.788.434,96	
c) aus Betreuungstätigkeit	750.204,48		701.388,47	
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	994.951,16	+ 42.748.564,42	941.802,71	+ 28.646.606,28
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken		./. 7.354.949,50		+ 2.548.603,04
3. Sonstige betriebliche Erträge		+ 2.221.747,98		+ 2.548.642,92
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) für Hausbewirtschaftung	17.980,33		24.557,68	
b) für Verkaufsgrundstücke	22.721.312,25		22.082.776,68	
c) für andere Lieferungen und Leistungen	9.778.676,56	./. 32.517.969,14	5.963.756,00	./. 28.071.090,36
5. Rohergebnis		+ 5.097.393,76		+ 5.672.761,88
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	1.694.724,05		1.519.333,08	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	365.179,22	./. 2.059.903,27	257.888,18	./. 1.777.221,26
davon für Altersversorgung € 123.556,90 im Vorjahr € 46.634,54				
7. Abschreibungen				
a) auf Sachanlagen		./. 97.828,05		./. 56.366,03
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		./. 1.491.172,41		./. 1.373.658,86

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	€	€	€	€
9. Erträge aus Beteiligungen		+ 1.314.460,13		+ 13.769,33
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		+ 1.670.130,64		+ 1.062.580,67
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen und Wertpapiere des Umlaufvermögens		./. 199.076,00		./. 9.850,00
12. Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen		+ 259.845,74		+ 332.414,04
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		./. 2.057.881,08		./. 1.287.474,28
davon an verbundene Unternehmen € 87.700,00 im Vorjahr € 131.250,00				
14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		+ 2.435.969,46		+ 2.576.955,49
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		./. 899.155,43		./. 1.037.596,39
16. Sonstige Steuern		./. 2.082,00		./. 1.101,00
17. Jahresüberschuss		+ 1.534.732,03		+ 1.538.258,10

Saarbrücken, den 24. Februar 2012

### III. ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES ZUM 31.12.2011

#### A. ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss zum 31. 12.2011 wurde entsprechend den gesetzlichen Vorschriften aufgestellt.

Ausgangswerte für die Bilanz zum 31. 12.2011 sind die Wertansätze in der Bilanz zum 31. 12. 2010. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren (§ 275 Abs. 2 HGB) aufgestellt.

#### B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des Vorjahres wurden im wesentlichen beibehalten.

Das Sachanlagevermögen wurde zu den Anschaffungskosten unter Berücksichtigung planmäßiger linearer bzw. degressiver Abschreibungen entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer bewertet.

Die Finanzanlagen sind zu den Anschaffungskosten oder zu dem niedrigeren Teilwert bewertet. Während die Ergebnisse der RVI Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG in den Vorjahren lediglich das bewegliche Kapitalkonto der RVI GmbH verändert haben und nicht in die Handelsbilanz übernommen wurden, wurde der in 2011 erzielte Gewinn aktiviert und den Forderungen gegen verbundene Unternehmen ertragswirksam zugeschrieben. Diese Bilanzierung soll auch in den Folgejahren beibehalten werden.

Verkaufsgrundstücke sind zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten oder zu den niedrigeren erzielbaren Teilwerten bewertet.

Die Forderungen werden zum Nominalwert ausgewiesen. Wertberichtigungen zu uneinbringlichen oder zweifelhaften Forderungen sind direkt von der betreffenden Bilanzposition abgesetzt worden.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen passiviert.

Für ungewisse Verbindlichkeiten wurden Rückstellungen in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages gebildet.

Rückstellungen für bestehende Pensionsverpflichtungen wurden nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected Unit Credit Method) gebildet. Bei der Bewertung wurden die Bewertungsvorgaben des § 253 Absätze 1 und 2 HGB i.d.F. des BilMoG berücksichtigt, nach denen Rückstellungen zum abgezinsten notwendigen Erfüllungsbetrag anzusetzen sind. Die biometrischen Annahmen basieren auf den Richttafeln 2005 G von Prof. Klaus Heubeck. Der Rechnungszins von 5,14 % wurde gemäß § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB nach der Vereinfachungsregelung ermittelt. Als Trend wurde sowohl für die Anwartschafts- als auch die Rentenbezugsphase 1,5 % p.a. angenommen, als SV-Trend 1,0 % p.a. und als Pensionsalter 65 Jahre. Von einer Fluktuation war nicht auszugehen. Über die Höhe der Pensionsrückstellungen, die nach den anerkannten Regeln der Versicherungsmathematik ermittelt wurde, liegt ein Gutachten der Compertis Beratungsgesellschaft für betriebliches Vorsorgemanagement mbH, Wiesbaden, vom 6. Dezember 2011 vor.

Gemäß § 246 Abs. 2 HGB wurde der Rückkaufswert der beiden sicherungshalber an den begünstigten Geschäftsführer Martin Schmidt verpfändeten Rückdeckungsversicherungen von insgesamt € 264.792,29 mit den Pensionsrückstellungen verrechnet.

Allen sonstigen zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung erkennbaren Risiken wurde durch Rückstellungen in ausreichender Größenordnung Rechnung getragen.

Für aus bereits abgewickelten Baumaßnahmen von der Gesellschaft noch zu erbringende Folgeleistungen wurden entsprechende Beträge passivisch abgegrenzt.

## C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. Die Entwicklung der einzelnen Positionen des Anlagevermögens ist nachfolgendem Anlagenspiegel zu entnehmen:

	<b>Anschaffungskosten</b>	<b>a) Zugänge b) Zuschreibungen im Geschäftsjahr</b>	<b>Abgänge im Geschäftsjahr</b>	<b>Abschreibungen (kumuliert)</b>
	€	€	€	€
Grundstück und grundstücksgleiche Rechte und Bauten	830.000,00	a) 29.050,00	0,00	14.600,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.361.077,32	a) 108.472,59	0,00	1.361.027,08
Kraftfahrzeuge	369.131,24	a) 33.907,09	27.538,80	288.688,71
Anteile an verbundenen Unternehmen	552.213,45	0,00	0,00	0,00
Beteiligungen	388.411,55	b) 196.426,00	0,00	409.837,04
Andere Finanzanlagen	1.062,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige Ausleihungen	3.740.393,23	a) 365.035,13	384.954,77	873.238,68
	7.242.288,79	a) 536.464,81	412.493,57	2.947.391,51
		b) 196.426,00		
	<b>Buchwert am 31.12.2011</b>	<b>Buchwert am 31.12.2010</b>	<b>Abschreibungen des Geschäftsjahres</b>	
	€	€	€	
Grundstück und grundstücksgleiche Rechte und Bauten	844.450,00	830.000,00	14.600,00	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	108.522,83	32.655,08	32.604,84	
Kraftfahrzeuge	86.810,82	103.527,94	50.623,21	
Anteile an verbundenen Unternehmen	552.213,45	552.213,45	0,00	
Beteiligungen	175.000,51	170.000,51	191.426,00	
Andere Finanzanlagen	1.062,00	1.062,00	0,00	
Sonstige Ausleihungen	2.847.234,91	2.867.154,55	0,00	
	4.615.294,52	4.556.613,53	289.254,05	

	Buchwert am 31.12.2011	Buchwert am 31.12.2010	Abschreibungen des Geschäftsjahres
	€	€	€

Von den Forderungen hat lediglich die nachstehend erläuterte, unter den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesene Forderung gegen das Finanzamt Saarbrücken von € 125.844,60 eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr. Dabei handelt es sich um den Barwert zum Bilanzstichtag des nach den gesetzlichen Bestimmungen in noch 6 gleich hohen Raten jeweils am 30. September der Jahre 2012 bis 2017 von der zuständigen Finanzbehörde an die Gesellschaft auszahlenden restlichen Körperschaftsteuerguthabens. Die Forderung an die Finanzbehörde wurde dabei mit 3,75 % p.a. abgezinst.

### 3. Rücklagen

Die Gesellschafterversammlung vom 17. Juni 2011 beschloss einstimmig, aus dem Jahresüberschuss 2010 € 1.200.000,00 den anderen Gewinnrücklagen zuzuführen, so dass sich diese nunmehr auf € 10.400.000,00 belaufen.

4. Von den sonstigen Rückstellungen entfallen auf Rückstellungen mit nicht unerheblichem Umfang

Rückstellungen für

– Eventualverbindlichkeiten	T€	3.072
– Mietgarantien	T€	300
– Risiken aus der aktuellen Rechtsprechung zum Rechtsberatungsgesetz	T€	500
– Schwebende Rechtsstreite / Auseinandersetzungen	T€	277
– Personalkosten	T€	400
– Anleger – Air-Bag	T€	95
– Archivierung der aufbewahrungspflichtigen Geschäftsunterlagen	T€	71

Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr wurden gemäß § 253 Abs. 2 HGB mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre nach der Nettomethode abgezinst.

### 5. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung:

Die Position Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthält mit T€ 94 den Zinsanteil aus der Zuführung zum Erfüllungsbetrag der Pensionsrückstellungen, T€ 19 entfielen auf Personalkosten. Die Zuführung zum Erfüllungsbetrag in 2011 belief sich somit auf T€ 113.

Folgende Faktoren haben die Gewinn- und Verlustrechnung wesentlich beeinflusst:

Den nicht aktivierbaren Vertriebskosten für das Objekt „Parigot“ in Frankfurt am Main in Höhe von T€ 8.791 stehen die Vereinnahmung im Vorjahr angefallener Vertriebskosten für die Bauteile B und C des Objektes „Epsilon“ in Darmstadt in Höhe von T€ 4.488 sowie Erträge aus nicht angefallenen Baukosten von T€ 500 gegenüber.

6. Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherung gewährten Pfandrechte u. ä. stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten (Vorjahreszahlen in Klammern)	Insgesamt €	Restlaufzeit			Gesichert €	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.329.310,70 (31.071.598,40)	15.816.573,17 (27.034.259,13)	0,00 (1.635.369,83)	3.512.737,53 (2.401.969,94)	17.127.143,26 (29.743.498,13)	€ 17.127.143,26 Grundpfandrechte
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	102.052,51 (102.052,51)	--,-- (--,--)	--,-- (--,--)	102.052,51 (102.052,51)	--,-- (--,--)	
Erhaltene Anzahlungen	25.367.619,59 (14.313.344,84)	25.367.619,59 (14.313.344,84)	--,-- (--,--)	--,-- (--,--)	--,-- (--,--)	

Verbindlichkeiten (Vorjahreszahlen in Klammern)	Insgesamt €	Restlaufzeit			Gesichert €	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	11.155,83	11.155,83	--,-	--,-	--,-	
	(12.728,61)	(12.728,61)	(--,-)	(--,-)	(--,-)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.660.303,54	7.660.303,54	--,-	--,-	--,-	
	(2.783.243,76)	(2.783.243,76)	(--,-)	(--,-)	(--,-)	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	10.128.557,77	10.128.557,77	--,-	--,-	--,-	
	(5.953.537,00)	(5.953.537,00)	(--,-)	(--,-)	(--,-)	
Sonstige Verbindlichkeiten	28.215.024,60	28.215.024,60	--,-	--,-	--,-	
	(15.321.912,57)	(15.321.912,57)	(--,-)	(--,-)	(--,-)	
	90.814.024,54	87.199.234,50	0,00	3.614.790,04	17.127.143,26	
	(69.558.417,69)	(65.419.025,91)	(1.635.369,83)	(2.504.021,95)	(29.743.498,13)	

## D. SONSTIGE ANGABEN

1. Am Bilanzstichtag bestanden nicht in der Bilanz passivierte Haftungsverhältnisse aus der Übernahme von Bürgschaften als Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten in Höhe von € 34.610.850,72 (Vorjahr € 40.225.654,01).

Außerdem bestanden Eventualverbindlichkeiten aus für die Gesellschaft übernommenen Bürgschaften in Höhe von € 4.490.704,26 (Vorjahr € 4.963.665,97).

Aufgrund der Erfahrungswerte der Vergangenheit und der planmäßigen Bedienung der den Haftungsverhältnissen zugrunde liegenden Schuldverhältnisse wird das Risiko einer Inanspruchnahme hieraus als gering eingestuft. Zur Risikoabschirmung steht eine Rückstellung in Höhe von T€ 3.072 zur Verfügung.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage des Unternehmens von Bedeutung und damit gemäß § 285 Nr. 3 a. HGB angabepflichtig wären, bestanden am Bilanzstichtag nicht.

2. Die Gesellschaft hält das Stammkapital der RVI Vermietung und Verwaltung GmbH, 66111 Saarbrücken, von DM 80.000,00 (€ 40.903,35) zu 100 %. Dieses Unternehmen verfügt über Rücklagen in Höhe von € 8.328,43, so dass das Eigenkapital insgesamt € 49.231,78 beträgt. Zwischen der RVI Vermietung und Verwaltung GmbH und der Gesellschaft besteht ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag. Im Kalenderjahr 2011 wurde von der Tochtergesellschaft ein Gewinn in Höhe von € 155.022,81 (Vorjahr € 253.906,82) an die RVI GmbH abgeführt.

Daneben ist die Gesellschaft Alleingesellschafterin der RVI Kapitalanlage-Vertriebsgesellschaft mbH, Saarbrücken, mit einem Stammkapital von € 310.000,00. Auch mit diesem Unternehmen besteht ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag. Der Gewinn der Organgesellschaft in 2011 von € 104.822,93 (Vorjahr € 78.507,22) wurde an die RVI GmbH abgeführt.

Außerdem ist die Gesellschaft als alleinige Kommanditistin an der RVI Vermögensverwaltung GmbH & Co KG, Saarbrücken, mit einem Kommanditanteil von € 250.000,00 beteiligt. Die alleinige Komplementärin RVI- Kapitalanlage-Vertriebsgesellschaft mbH, Saarbrücken, deren Stammkapital die RVI GmbH zu 100 % hält, hat keine Einlage geleistet und ist am Vermögen der Kommanditengesellschaft nicht beteiligt. Der Jahresabschluss der KG zum 31.12.2011 weist einen Gewinn von € 1.300.684,30 (Vorjahr € 89.655,05) aus. Für die Verbindlichkeiten der ihr gehörenden Kommanditengesellschaft hat die Gesellschaft gegenüber deren Finanzierungsbanken Haftungserklärungen übernommen, die sich zum 31.12.2011 auf € 17.788.018,34 belaufen.

Weiterhin hält die Gesellschaft eine Beteiligung in Höhe von DM 43.000,00 (€ 21.985,55) an der Gesellschaft bürgerlichen Rechts GFV X Gesellschaft für Grundbesitzverwertung und -vermietung, Saarbrücken, die jedoch mangels Werthaltigkeit auf einen Erinnerungswert von € 0,51 abgeschrieben ist.

An der Gesellschaft bürgerlichen Rechts mit beschränkter Haftung RVI Fonds Nr. 10 ist die Gesellschaft mit DM 800.000,00 (€ 409.033,50) beteiligt. Diese Beteiligung wurde entsprechend dem Zeitwert der der Gesellschaft zuzuordnenden Immobilien zum 31.12.2011 mit € 175.000,00 bewertet. Die jährlichen Ausschüttungen hieraus belaufen sich auf € 13.718,32.

Auf die Aufstellung eines Konzernabschlusses hat die Geschäftsführung gemäß § 296 Absatz 2 HGB verzichtet, da er nach ihrer Auffassung für die Verpflichtung, ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der RVI GmbH zu vermitteln, unter anderem durch die mit den Organgesellschaften getroffenen vertraglichen Gewinn- und Verlustregelungen von untergeordneter Bedeutung ist.

3. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	17	4
Technische Mitarbeiter	2	-
	19	4

4. Die Anteile an und Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen setzen sich zum 31.12.2011 wie folgt zusammen:

	Anteile €	Verbindlichkeiten €
RVI Vermietung und Verwaltung GmbH	43.342,64	5.429.267,38
RVI Kapitalanlage Vertriebsgesellschaft mbH	258.870,81	4.699.290,39
RVI Vermögensverwaltung GmbH + Co KG	250.000,00	0,00
	552.213,45	10.128.557,77

Die Forderung gegenüber verbundenen Unternehmen von € 17.470.759,14 betrifft ausschließlich die RVI Vermögensverwaltung GmbH + Co KG. Sie beinhaltet in Höhe von € 1.300.684,30 den von dieser Gesellschaft in 2011 erzielten Gewinn.

Gegenüber den Gesellschaftern bestehen nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene

	2010 €	2011 €	Ausweis unter Bilanzposition
Forderungen	11.692.447,26	18.967.022,36	Guthaben bei Kreditinstituten
	65.696,29	160.594,20	Sonstige Vermögensgegenstände
Verbindlichkeiten	429.149,03	1.032,79	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

5. Geschäftsführer der Gesellschaft sind die Herren Hermann BRACH, Kaufmann, Kleinblittersdorf, und Martin SCHMIDT, Bankkaufmann, Sulzbach.

Unter Anwendung des § 286 Abs. 4 HGB wurde auf Angaben über die Bezüge der Geschäftsführung verzichtet.

6. Ein Aufsichtsrat bestand im Berichtsjahr nicht.

Saarbrücken, den 24. Februar 2012

Der Jahresabschluss der Gesellschaft wurde am 22.06.2012 festgestellt.

## Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der RVI GmbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011 geprüft.

Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Saarbrücken, 1. Juni 2012

**Genossenschaftsverband e.V.**

*Groß, Wirtschaftsprüfer*

*Djakovic, Wirtschaftsprüfer*

## Ergebnisverwendungsvorschlag / -beschluss

### **Vorschlag der Geschäftsführung:**

Aus dem Jahresüberschuss 2011 von € 1.534.732,03 und dem Gewinnvortrag aus dem Vorjahr von € 35.232,22 soll eine Dividende von 7 %, somit € 350.000,00, an die Gesellschafter ausgeschüttet werden, € 1.200.000,00 den anderen Gewinnrücklagen zugeführt und € 19.964,25 auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Die Gesellschafter haben einstimmig beschlossen, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2011 entsprechend dem Vorschlag der Geschäftsführung zu verwenden.